ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI RUMAH KONTRAKAN UNTUK BISNIS DI JEMUR WONOSARI SURABAYA

SKRIPSI

Oleh

Moch Badrus Soleh

NIM C02215042

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Moch Badrus Soleh
NIM	: C02215042
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	:Analisis Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis di Jemur wonosari Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 07 Juli 2019
Saya yang menyatakan,

Moch Badrus Soleh
NIM. C02215042

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Moch Badrus Soleh NIM. C02215042 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 09 Juli 2019

Dosen Pembimbing,

Prof. Dr. H. Abu Azam Al Hadi, M.Ag
NIP. 195808121991031001

PENGESAHAN

Skkripsi yang di tulis oleh Moch Badrus Soleh NIM C02215042 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Prof. Dr. H. Abu Azam Al Hadi, M.Ag
NIP. 195808121991031001

Penguji II

Sukamto, SH, MS
NIP. 196003121999031001

Penguji III

Syamsuri, MHI
NIP. 197210292005011004

Penguji IV

Muh. Sholihuddin, MHI
NIP. 19770725200811009

Surabaya, 25 Juli 2019

Mengesahkan

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan

Dr. H. Masruhan, M.Ag,

195904041988031003

KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl Jend A Yani 117 Surabaya 60237 Telp 031-8431972 Fax 031-8413300 E-mail perpus@uinsby ac id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	: Moch Badrus Soleh
NIM	: C02215042
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail	: Badrusbodenk242@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI RUMAH KONTRAKAN UNTUK BISNIS DI JEMUR WONOSARI SURABAYA

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi,tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 08 Agustus 2019

Penulis

Moch Badrus Soleh

ABSTRAK

Skripsi dengan judul "Analisis Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis di Jemurwonosari Surabaya" ini merupakan penelitian menjawab dua rumusan masalah; 1) Bagaimana praktik rumah kontrakan yang alih fungsi untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya? Dan 2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap alih fungsi rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya?

Skripsi ini merupakan hasil penelitian yang dihimpun melelui wawancara, dokumentasi, dan observasi lalu data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif melalui pola pikir deduktif yakni penelitian yang menguraikan teori hukum Islam dan *Ijarah*untuk menganalisis praktik tentang sewa-menyewa rumah kontrakan yang dimanfaatkan untuk bisnis di Jemurwonosari.

Hasil penelitian menyatakan praktik Praktik alih fungsi rumah kontrakan yang berada di Jemur Wonosari Surabaya belum sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Hal ini dikarenakan pihak A selaku penyewa telah melanggar perjanjian yakni mengalih fungsikan rumah yang dikontraknya untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut. Sedangkan menurut analisis hukum Islam, dapat diketahui bahwa praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari tidak sah. Hal ini dikarenakan dalam rukun *ijārah* yakni pada *sīghat* (*ijāb* dan *qabūl*) tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, *musta'jir* mengalih fungsikan rumah yang dikontraknya tersebut untuk dijadikan indent kos (kos harian) untuk memperoleh keuntungan padahal hal tersebut sudah dilarang oleh pihak *mu'jir*.

Dari hasil kesimpulan yang telah disebutkan diatas, maka dibawah ini beberapa saran yang dapat penulis sampaikan pertama : diharapkan bagi mereka yang berkait dalam praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya, tentunya warga Jemurwonosari yang beragama Islma jangan sampai terjadi perselisihan dan merugikan antara satu sama yang lain. kedua diharapkan kepada seluruh mahasiswa yang mau kos atau ngontrak rumah harus mentaati peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemilih rumah tersebut tanpa terkecuali.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
MOTTO v
ABSTRAK vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR TRANSLITERASI xi
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 6
C. Rumusan Masalah 7
D. Kajian Pustaka 8
E. Tujuan Penelitian 10
F. Kegunaan Penelitian 10
G. Definisi Operasional 11
H. Metode Penelitian 11
I. Sistematika Pembahasan 17
BAB II AKAD *IJĀRAH*
A. *Ijārah*
1. Pengertian *Ijārah* 19
2. Dasar Hukum *Ijārah* 22
3. Rukun dan Syarat *Ijārah* 25
4. Macam-macam *Ijārah* 32
5. Hal yang Membatalkan Akad *Ijārah* 33
6. Berakhirnya Akad *Ijārah* 34

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III GAMBARAN TERHADAP ALIH FUNGSI RUMAH KONTRAKAN UNTUK BISNIS DI JEMUR WONOSARI SURABAYA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 38

B. Sewa Menyewa Kontrakan Di Jemur Wonosari Surabaya Bagi Mahasiswa 43

C. Mekanisme Alih Fungsi Rumah Kontrakan 51

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI RUMAH KONTRAKAN UNTUK BISNIS DI JEMUR WONOSARI SURABAYA

A. Analisis Praktik Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis di Jemur Wonosari Surabaya 52

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis Di Jemur Wonosari Surabaya..... 54

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan..... 60

B. Saran..... 60

DAFTAR PUSTAKA..... 63

LAMPIRAN-LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai *Khalifah* di muka bumi diciptakan untuk menjadi pemimpin dan menjaga kehidupan di muka bumi. Pemaknaan pemimpin ini senantiasa harus ada tatanan tugas untuk saling kerjasama dengan manusia yang lain, karena manusia juga sebagai mahluk sosial yang saling membantu menjalankan keseimbangan dalam segala bidang seperti alam, sosial, budaya, ekonomi dan yang lainnya.[1]

"Makhluk sosial" yaitu manusia yang saling membantu untuk melengkapi kebutuhan mereka sehari-hari dengan cara hubungan sesama manusia seperti kegiatan transaksional untuk memperoleh sebuah keuntungan contohnya perdagangan, kerjasama bisnis, dan kegiatan sosial untuk saling tolong menolong tanpa mengharapkan imbalan dari manusia diniatkan untuk mencari pahala dari sisi Allah swt, contohnya infaq, hibah, sedekah, dan wakaf.

Islam datang dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik persoalan *muamalah*.[2] *Muamalah* adalah hubungan kepentingan antar sesama manusia. *Muamalah* sendiri berasal dari kata bahasa Arab yang secara etimologi sama dan semakna dengan *mufā'alah* (saling berbuat). Kata

[1]M. Nur Rianto Al Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktek* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 47.
[2]Muhammad, *Pemikiran Ekonomi Islam* (Yogyakarta : Ekonosia, 2003), 42.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ini menggambarkan suatu aktivitas yang dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing.[3] *Mu'āmalah* merupakan interaksi atau hubungan timbal balik antara manusia dengan tuhannya, manusia dengan manusia, manusia dengan lingkungan dan dengan dirinya sendiri. Dalam kehidupan bermuamalah manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidup.[4]

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lingkup *mu'āmalah* adalah upah-mengupah, atau dalam fiqh muamalah disebut *ujrah*. Upah biasanya diberikan setelah memanfaatkan jasa seseorang baik dalam keahlian, tenaga, atau waktu yang telah dia berikan. Seperti contoh tukang kebun, satpam, pengantar barang, rental komputer, sewa rumah dan lain sebagainya. Tetapi hal tersebut hanya sebatas pemanfaatan saja, baik dimanfaatkan tenaganya, waktunya ataupun bendanya dan tidak akan merubah kepemilikan benda tersebut. Contoh lain kegiatan *mu'āmalah* yang mendapatkan upah adalah jasa transportasi. Jasa transportasi ini merupakan kebutuhan manusia yang sangat penting, dimana seseorang bisa menjangkau tempat satu ke tempat lainnya tanpa mebuang-buang waktu lebih lama untuk berjalan kaki.

Islam memperbolehkan segala bentuk *mu'āmalah* asalkan tidak ada hukum yang melarangnya termasuk jasa transportasi tersebut. Dalam islam jasa transportasi ini termasuk dalam akad *ijārah*. *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna satu barang atau jasa dalam tertentu dengan adanya

[3]Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), 7.
[4]Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta : UII Press, 2000), 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembayaran upah (*ujrah*). Sebagaimana yang diatur dalam al-Quran surah al-Baqarah ayat 233, Allah Swt berfirman :

وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوآ أَولآدَكُم فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ ماَ آتَيْتُمْ بِا لْمَعْرُوفِ وَاتَّقوا اللَّهَ وَاعْلَمُو أَنَّ اللَّهَ بِماَ تَعْمَلُونَ بَصِيْرٌ

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."[5]

Ijārah. Definisi *ijārah* menurut ulama Hanafiyah yaitu transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.Ulama Syafi'iyah mendefinisikan *Ijārah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.[6]

Adapun rukun yang harus dipenuhi dalam akad*Ijārah* ini sebagai berikut:

1. *Āqid* (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang berakad).
2. *Ma'qūd 'alaihi* (objek perjanjian atau sewa/imbalan).
3. Manfaat
4. *Sighat.*

Dari praktek sewa-menyewa itu harus sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum Islam karena dalam hukum Islam harus pengedepankan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi, dan saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan antara yang satu dengan uang lain. Prinsip dasar syariah tersebut seharusnya dapat menjadi koridor dalam bermuamalah. Hal demikian supaya tujuan dari kegiatan muamalah tersebut tercapai.

[5] Departemen Agama RI, *alQuran dan Terjemahnya* (Solo : PT. Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, 2016), 37.
[6] Muhammad Yazid, *Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2016),188.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan cara demikian kehidupan masyarakat jadi teratur dan makmur, serta hubungan satu sama lain akan menjadi erat, Akan tetapi karena adanya sifat tamak yang masih melekat pada diri manusia, yang masih suka mementingkan diri sendiri, agar supaya hak masing-masing tidak sampai terjadi sia-sia dan juga untuk menjaga kemaslahatan umum, agar pertukaran dapat berjalan dengan lancar dan teratur, maka agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya, karena dengan teratunya muamalah dalam penghidupan manusia juga akan terjamin dengan sebaik-baiknya, perselisihan dan saling dendam tidak akan terjadi.

Menurut hukum Islam, untuk melakukan transaksi sewa-menyewa harus memenuhi syarat yang telah ditentukan. Para ulama' *fiqh* telah merumuskan sekian banyak rukun dan syarat sahnya sewa-menyewa yang telah mereka pahami dari *nash-nash* Al-quran maupun dari hadist-hadist Rasulullah Saw, adanya yang berakad, manfaat atau imbalan*, ṣhighat*(*ījāb-qabūl*).[7] Sedangkan syarat sahnya adalah adanya kerelaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad,mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan sehingga mencegah terjadinya perselisihan, hedaklah yang jadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaanya menurut kriteria, realita dan syara.[8]

Pengertian dari *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan

[7]Umam Khotibul, *Perbankan Syariah Dasar- Dasar dan dimika perkembangannya di Indonesia*(Jakarta : Rajawali Pers, 2016), 68.
[8]Fatma, *kontrak Bisnis Syariah*(Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 89.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepemilikan atas arang itu sendiri.[9] Sedangkan menurut Sutan remy *Ijārah* adalah suatu *lease contract* di bawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan, suatu bangunan bagunan atau barang lainnya.[10] Sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaatnya) bahwa manfaat adalah hal yang mubah bukan hal yang diharamkan. Hal-hal tersebut adalah rukun dan syarat sah dari sewa-menyewa, meskipun ada perbedaan pendapat antara satu ulama mazhab dengan ulama mazhab lainnya. Perbedaan ini tidak hanya terletak pada sumber hukum atau bunyi nash yang bersifat normatif, tetapi juga dilatarbelakangi oleh tingkat perbedaan pemahaman masing-masing ulama dengan kondisi zaman, situasi tempat dan metodologi yang digunakan dimana aturan digunakan.

Ulama' Hanafiyah menyatakan bahwasanya sewa-menyewa merupakan suatu akad yang bermaksud memiliki kemanfaatan secara diketahui dan bermaksud dari barang yang disewa dengan cara serah terima. Menurut kalangan ulama' akad bermakna serah terima maka akad itu tidak harus di lafazdkan seperti halnya orang menyewa rumah kepada orang lain selama satu tahun setelah habis waktunya pemilik rumah akan menyabutnya, dan jika tidak dikerjakan maka ada konsekuensi, maka terlaksana pencabutannya dan tidak memungkinkan mencabut kecuali ada jangka waktu, maka harus

[9]Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktek* (Jakarta: Gema Insani Pres: Tazkia Cendekia, 2001), 177.
[10]Sutan Remy Sj, *Perbankan Islam* (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 1999), 70.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ada upah yang sesuai dengan jangka waktu itu maka akad penyewaannya tidak harus diucapkan.[11]

Berdasarkan hasil penelitian sementara, bahwa orang yang melakukan praktek sewa-menyewa rumah kontrakan bagi mahasiswa di Jemur Wonosari Surabaya mayoritas adalah beragama Islam. Namun dalam prakteknya masih banyak diantara mereka yang menyimpang dari aturan-aturan hukum Islam, baik dari segi akad maupun penggunaan atau pemanfaatan rumah kontrakan dan hal-hal yang lain. Seperti yang terjadi di salah satu rumah yang awal akadnya adalah sewa - menyewa dan di dalam akadnya dijelaskan bahwa rumah yang di kontrakan tidak boleh dijadikan usaha dan semacamnya yang menghasilkan uang, tetapi keyataanya rumah tersebut dikontrakan lagi pada orang lain oleh si penyewa tanpa pengetahuan dari si pemilik rumah tersebut.[12]

Dari kasus yang sudah dipaparkan di atas maka sudah tidak sesuai antara teori dengan praktek di lapangan sehingga menimbulkan ke janggalan dan penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut. Untuk mengetahui secara mendalam tentang penyewaan tersebut, maka diperlukan penelitian secara deskriptif tentang analisis hukum Islam terhadap problematika rumah kontrakan yang dimanfaatkan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari pemaparan latar belakang di atas, penulis dapat menarik sebuah identifikasi masalah, yang mana melalui pengembangan dari identifikasi

[11] Haroen Nasrun, *Fiqih Muamalah*(Jakarta: Gaya Media Ptata,),158.
[12] Aynul Yakin *Wawancar*, Surabaya, 25 November, 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masalah hal tersebut akan menjebatani penulis untuk merumuskan sebuah permasalahan yang menjadi tanda tanya besar bagi penulis.

Dari hal ini penulis akan menyebutkan beberapa identifikasi masalah yang ada diantaranya :

1. Akad yang terjadi berbeda dengan praktek
2. Terindikasi terjadinya dua akad dalam satu objek.
3. Tidak dikembalikan uang sewanya.
4. Pemberian fasilitas yang kurang maksimal terhadap objek sewa.

Dari masalah-masalah yang telah identifikasi di atas, maka masalah yang akan dibahas dalam studi ini hanya problematika rumah kontrakan yang dimanfaatkan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya.

Dalam penelitian ini agar lebih fokus, maka peneliti memberikan batasan masalah yang akan dibahas, di antaranya:

1. Praktik alih fungsi rumah kontrakan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya
2. Analisi hukum Islam terhadap praktik alih fungsi rumah kontrakan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik rumah kontrakan yang alih fungsi untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap alih fungsi rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian/penelitian yang sudah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian/penelitian tersebut.

Dalam penelusuran awal sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang secara spesifik mengkaji sebagaimana penulisan skripsi ini yang berjudul "Analisis Hukum Islam Terhadap Problematika Rumah Kontrakan Yang Dimanfaatkan Untuk Bisnis Di Jemur Wonosari Surabaya".

Pertama, Qolbiyah Shofiyatul, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada tahun 2016, dengan judul " Tinjauan Fatwa DSN terhadap *Ujrah* Talangan Haji yang melebihi tempo di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Cabang Dukun Gresik Jawa Timur".[13] Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan talangan haji yang gagal bayar di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Cabang Dukun Gresik Jawa Timur bagi nasabah yang sudah mengangsur tetapi saat jatuh tempo belum lunas maka harus membayar *ujrah* kembali dan menyerahkan jaminan. *Ujrah* tersebut dilihat dari jaminan, semakin berharga jaminan yang diberikan maka semakin besar *ujrah*nya, dan objek jaminan tersebut harus memberikan manfaat. Sedangkan untuk nasabah yang belum bayar sama sekali dan saat jatuh tempo belum lunas maka harus

[13]Qolbiyah Sofiyatul, *Tinjauan Fatwa DSN terhadap Ujrah Talangan Haji yang melebihi tempo di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Cabang Dukun Gresik Jawa Timur* (Skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya, 2016), 65.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membayar *ujrah* seperti di awal. Persaman dengan yang saya tulis terletak pada *ujrah* nya di mana yang saya teliti orang yang pertama menyewa mendapatkan *ujrah* atau keuntungan dari orang ketiga.

Kedua,Ratri Widiastuti dalam skripsinya yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta" menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa kamar (indekos) yang mengandung unsur merugikan akan sesuai dengan Hukum Islam jika pihak yang dirugikan merasa ridha ataupun pihak yang merugikan itu memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Persamaan nya adalah sama-sama membahas akad sewa-menyewa identkos dan rumah kontrakan.[14]

Ketiga, skripsi karya oleh Aisyatun Nadlifah dalam skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar dalam Sewa-menyewa Rumah (Studi Kasus di Sapen Demangan Gondokusumo Yogyakarta)" mengatakan bahwa penerapan panjar diperbolehkan dalam Islam apabila para pihak menyutujuinya dan tidak ada pihak yang dirugikan. Aisyatun Nadlifah membahas tentang penerapan panjar sewa rumah dan subjek penelitian pemilik dan penyewa rumah (mustajir).[15] Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian penulis ialah sama – sama membahas tentang sewa-

[14] Ratri Widiastuti, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menewa Kamar Kost di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2010).
[15] Aisyah Nadlifah, Tinjauan Hukum Isam terhadap penerapan panjar dalam sewaMenyewa Rumah (Studi kasus di Sapen Demongan Gondokusumo Yogyakarta) (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyewa rumah dengan adanya uang panjar sebelum menepati rumah tersebut.

Perbedan penelitian ini atas penelitian yang terdahulu adalah pada praktik sewa-menyewa oleh penyewa rumah di Jemur Wonosari Surabaya yang dengan makelar, bukan pada pemilik rumah secara langsung. Menariknya lagi pada sewa-menyewa rumah tersebut makelar mendapatkan keuntungan dari kompensasi yang diberikan oleh pemilik rumah dan mendapatkan dari hasil transaksi dengan penyewa rumah.

E. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, maka ada dua tujuan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik rumah kontrakan yang alih fungsi untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya.
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap alih fungsi rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan, baik secara teoretis maupun secara praktis. Secara umum, kegunaan penelitian yang dilakukan ini dapat ditinjau dari dua aspek, yaitu:

1. Kegunaan teoretis, yaitu untuk menambah pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan hukum Islam,sehingga dapat dijadikan referensi atau input bagi para pembaca dalam menambah pengetahuan tentang hukum Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Keguaan praktis, yaitu bahwa penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai acuan yang dapat memberikan informasi mengenai tinjuan hukum islam terhadap problematika rumah kontrakan yang dimanfaatkan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya.

G. Definisi Operasional

Dalam definisi operasional ini dipaparkan istilah-istilah yang digunakan. Untuk mempermudah persepsi tentang istilah-istilah dalam judul skripsi ini, maka penulis perlu menjelaskan terlebih dahulu yaitu adalah:

1. Hukum Islam segala aturan dan ketentuan yang bersumber dari ayat-ayat al-quran dan hadist serta pendapat para ulama' yang membahas tentang *ijārah*.[16]
2. Rumah kontrakan yaitu salah satu rumah yang layak digunakan dan rumah tersebut jarang digunakan oleh pemiliknya sehingga disewakan kepada orang lain dengan akad *Ijārah*.
3. Bisnis adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh perorangan maupun organisasi yang melibatkan aktifitas produksi, penjualan, pembelian, maupun pertukaran barang atau jasa, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode

[16] Studi hukum. Wordpress. https://studihukum.wordpress.com/2013/07/22/pengertian-hukum-islam/ diakses pada 31 Juli 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penelitian memberikan gambaran racangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnnya diolah dan dianalisis.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan *(field research)* karena penelian ini langsung dilakukan di lapangan yaitu peneliti langsung terjun ke lokasi tempat terjadinya sewa-menyewa rumah kontrakan yang ada di Jemur Wonosari. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yaitu data yang diperoleh berupa (kata-kata, gambar, perilaku) tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka statistik melainkan dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih kaya dari sekedar angka atau frekuensi.[17]

Untuk lebih mempermudah dalam proses penelitian dan pengumpulan data serta agar penyusun mendapatkan data yang sesuai, dan akurat untuk menjawab permasalahan yang timbul dalam permasalahan yang diteliti, penelitian ini di lakukan di Jemur Wonosari Surabaya, lokasi dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa di daerah tersebut banyak tempat yang menyewakan rumah kontrakan.

1. Data yang dikumpulkan

   Data yang dikumpulkan adalah hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang ingin di jawab dalam penelitian ini yaitu :

[17] Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm.39

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Data praktek akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya yang meliputi:
   1) Tawar-menawar sewa.
   2) Proses transaksi dan pembayaran sewa.
   3) Subyek sewa-menyewa yaitu : penyewa dan menyewa
   4) Objek sewa-menyewa yaitu : rumah kontrakan.
b. Data tentang sumber terjadinya sewa-menyewa rumah kontrakan yang meliputi ;
   1) Kondisi sosial pendidikan.
   2) Kondisi sosial agama.
   3) Kondisi sosial ekonomi
   4) Kondisi sosial budaya

2. Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) yang memfokuskan pada kasus yang terjadi di lapangan (di Jemurwonosari Surabaya) dengan tetap merujuk pada konsep-konsep yang ada. Adapun sumber-sumber dalam penelitian ini didapat dari beberapa sumber baik primer maupun skunder.

a. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Yaitu data yang diperoleh dengan melakukan wawacara langsung dengan pemilik dan penyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Sumber sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen, artikel, buku, dan karya ilmiah yang membahas tentang sewa-menyewa[18], serta kitab fiqh dan wacana ekonomi islam, yaitu :

1) Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*
2) Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*
3) Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*
4) Hasbi Ash-Shiddieqy,*Hukum-Hukum Fikih Islam*
5) Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid XI*
6) Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*
7) Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjwmahannya*

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang konkrit, dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan data dimana dilakukan pengamatan secara langsung untuk memperoleh data memalui hasil kerja panca indera serta dibantu dengan panca indera lainnya. Yang dimaksud dengan metode observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk penghimpun data penelitian melalui

[18]Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka,2013), 94

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengamatan dan pengideraan.[19] Dalam hal ini saya datang dan menyaksikan langsung transaksi penyewan tersebut, mulai dari proses akad sampai pembayaran rumah kontrakan tersebut.

b. *Interview* (Wawancara)

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langung dengan yang diwawancarai.[20] Data yang bersumber dari para responden dikumpulkan melalui wawancara kepada pihak yang dipandang berkompeten untuk diwawancarai. Orang yang diwawancarai baik penyewa maupun yang menyewakan tersebut berjumlah 7 orang. Pihak penyewa yaitu Maimun Zubair, Marco, Ainul Yakin, Zain, Bodenk, Rozy, dan Beny Yuris. Pihak yang menyewakan Yaitu Ibu Ririn Apriliyana.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen atau buku-buku atau juga tulisan-tulisan yang ada kaitannya dengan masalah.[21] Penulis melakukan pencairan tulisan-tulisan terdahulu yang pernah diteliti oleh penulis lain dan melihat beberapa tulisan orang lain berupa blog yang nantinya akan di kumpulkan hingga menjadi data.

4. Teknik Pengolahan Data

Adapun teknik yang digunakan dalam pengolahan data antara lain :

---

[19]Ibid., 212.
[20]Ibid., 237.
[21]M. Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian Aplikasinya* (Bogor: Ghalia Indonesi, 2002), 87.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Editing*

Editing adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan. Dengan kata lain, editing adalah pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh dari segi kelengkapan, kejelasan makna dan relevansi data dengan penelitian,[22] Dalam hal ini penelitian mengambil data – data rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya.

b. *Organizing*

penyusunan kembali semua data yang diperoleh dalam penelitian untuk melengkapi kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah yang sistematis.[23] Dengan teknik ini penulis dapat memperoleh data tentang gambaran rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya.

c. *Analizing*

Analizing yaitu memberikan analisis lanjutan terhadap hasil *editing* dan *organizing* data yang diperoleh dari sumber-sumber penelitian.[24] Dengan menggunakan teori dan dalil-dalil lainnya, sehingga diperoleh kesimpulan tentang Analisis Hukum Islam Terhadap Ahlis Fungsi Rumah Kontrakan yang untuk Bisnis di Jemur Wonosari Surabaya.

[22]Ibid., 253.
[23]Ibid., 195.
[24]Ibid., 165.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah mengorganisasikan data yang terkumpul yang meliputi catatan lapangan dan komentar peneliti, gambar, foto, dokumen (laporan. Biografi, artikel).[25] Penulis menganalisis menggunakan teori akad dan teori *ijārah* yang selanjutnya dapat ditarik kesimpulan, kemudian dari data-data tersebut disusun secara kualitatif.

I. Sistematika Pembahasan

Sistemakita pembahasan yang akan dipaparkan oleh penulis ini bertujuan untuk memudahkan apa-apa saja yang dibahas dalam penelitian, agar dapat dipahami secara kronologis dan sistematis. Berikut sistematika pembahasan yang disusun oleh penulis:

Bab Pertama, memuat pendahuluan yang berisi tentang latarbelakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, memuat tentang hukum Islam dalam bab ini akan dipaparkan tentang teori hukum Islam menggunakan akad *Ijārah* mulai dari pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, macam-macam *Ijārah*, bentuk *Ijārah* yang dilarang, serta berakhirnya akad *Ijārah*.

Bab Ketiga, menjelaskan tentang sewa-menyewa rumah di Jemur Wonosari Surabaya. Bab ini membahas tentang penyajian data. Dalam bab ini

[25]Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format- format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabya: Airlangga University Press, 2001), 143.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penulis akan memaparkan sekaligus menguraikan hasil peneltian lapangan tentang akad sewa-menyewa rumah di Jemur Wonosari Surabaya.

Bab keempat, Analisis Hukum Islam terhadap ahli fungsi rumah kontrkan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya. Bab ini membahas tentang Pertama,praktek rumah kontrakan untuk bisnis di Jemur Wonosari Surabaya. Kedua,analisis hukum Islam terhadap rumah hasil kontrakan yang tidak sesuai dengan akad rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya,

Bab Kelima, merupakan bab terakhir atau penutup yang dari keseluruhan isi pembahasan skripsi yang berisi kesimpulan dan saran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

AKAD *IJĀRAH*

A. *Ijārah*

1. Pengertian *Ijārah*

Menurut Saleh al Fauzan, *ijārah* ada dua jenis.Jenis yang pertama adalah *ijārah* yang berlangsung atas manfaat yang berasal dari benda tertentu atau dari benda yang disebutkan ciri-cirinya.Jenis yang kedua adalah menyewa (mengupah) orang untuk pekerja tertentu.[26]

Menurut Zainuddin Ali, *ijārah* adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara penyewa dan pihak menyewahkan suatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.[27]

Menurut Muhammad Shalih al Munajjid dalam bukunya intisari fikih Islam yang diterjemahkan oleh Nurul Mukhlisin menyatakan *ijārah* adalah akad atas manfaat (jasa) yang dibenarkan dengan takaran yang diketahui dan dalam waktu yang telah ditentukan.[28]

Dari beberapa definisi di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijārah* adalah akad atau transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas benda barang itu sendiri dana atau upah

---

[26] Shaleh al-Fauzan, *Fikih sehari-hari*, terj Abddul hayyie al-Kattani (Jakarta: Gema Insasi Press,2005), 481.
[27] Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika,2006), 151..
[28] Muhammad Shalih al-Munajjid, *Intisari Fikih Islam*, Nurul Mukhlisin (Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera,2007),160.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan jasa (upah).

Secara terminologi dikemukakan pendapat para ulama', antara lain:

a. Menurut ulama' Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah suatu kepemilikan manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dngan imbalan.[29]
b. Menurut Ali al-Khafif, *ijārah* adalah transaksi terhadap suatu yang bermanfaat dengan imbalan.
c. Menurut ulama' Syafi'iyah, *ijārah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dimaksud, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.

Berdasarkan beberapa difinisi tersebut, maka *ijārah* tidak boleh dibatasi dengan syarat, Akad *ijārah* tidak boleh dipalingkan, kecuali ada unsur manfaat, dan akad *ijārah* tidak boleh berlaku pada pepohonan untuk diambil biahnya[30].

Ijārah merupakan "perjanjian" dalam hukum Indonesia, disebut "Akad" dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut Mursyid al-Hairan, akad merupakan pertemuan *ījāb* yang dilakukan oleh

[29] Abu Azam Al Hadi, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Sidoarjo: CV Cahaya Intan Xll, 2014), 72.
[30]Ibid., 73.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

salah satu pihak dengan *qabūl* dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.[31]

Secara istilah, akad didefinisikan dengan pertalian *ijāb* (pernyataan penerimaan ikatan) dan *qabūl* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dikakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata, berpengaruh kepada objek perikatan maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan *ijāb*) kepada pihak lain (yang menyatakan *qabūl).* Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual,* yakni perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'jir)* berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).

[31] Syambul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), 67.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Hukum *ijārah* shahih adalah tetepnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan ma'qud alaih, sebab *ijārah* termasuk jual-beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatannya.*Ijārah* merupakan salah satu jalan memenui jahat manusia.Oleh karena itu para ulama menilai bahwa *ijārah* ini merupakan suatu hal yang boleh dan bahkan kadang-kadang perlu dilakukan.Walaupun ada pendapat yang melarang *ijārah*, tetapi oleh jumhur ulama pandangan yang ganjil itu dipandang tidak ada. Banyak ayat dan riwayat yang dijadikan argument oleh para ulama akan kebolehan *ijārah* tersebut.[32]

Banyak ayat al-Quran maupun riwayat yang dijadikan pegangan oleh para ulama akan kebolehan *ijārah*, diantaranya :

a. Landasan dari al-Quran, diantaranya sebagai berikut :

1) Surah al-Baqarah ayat 233, Allah Swt berfirman :

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَن يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعلَى
الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لاَ تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلاَّ وُسْعَهَا لاَ تُضَآرَّ وَالِدَةٌ
بِوَلَدِهَا وَلاَ مَوْلُودٌ لَّهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالاً عَن تَرَاضٍ
مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُواْ أَوْلاَدَكُمْ فَلاَ جُنَاحَ
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآءَاتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُواْ اللّهَ وَاعْلَمُواْ أَنَّ اللّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

"Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun

[32] Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*..., 31.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan. Maka tidak ada dosa atas keduanya, dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakaan."[33]

2) Surah al-Talaq ayat 6, Allah Swt berfirman :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَٰتِ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَىٰ

"Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah di talaq) itu sedang hamil. Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu. Maka berikanlah kepada mereka upahnya dan musyawarakanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."[34]

3) Surah al-Qashash ayat 26, Allah Swt berfirman :

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."[35]

b. Landasan dari *Hadits*, diantaranya sebagai berikut :

Hadits riwayat Ibnu Majah menyebutkan :

أَعْطُوا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

[33] Departemen Agama Republik Indonesia, *alQuran dan Terjemahnya*....,37.
[34] Ibid., 559.
[35] Ibid., 388.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka."[36](H.R. Ibnu Majah)

Hadits di atas menjelaskan ketika pekerja selesai, maka diwajibkan majikan memberikan upahnya kepada pekerja karena di dalamnya ada hak pekerja untuk mendapatkan upahnya.[37]

a. Ijma'

Mengenai disyariatkan al-*ijārah*, para ulama keilmuan dan cendikiwan sepakat tentang keabsahan al-*ijārah* sekalipun ada sebagian kecil diantara mereka berbeda tetapi itu tidak dianggap.Dari ayat-ayat al-quran dan hadist Rasulullah tersebut jelaslah bahwa akad al-*ijārah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat. Di samping al-quran dan sunnah, dasar hukum al-*ijārah* adalah ijma'.[38]

Dari jaman sahabat hingga sekarang.Akad *ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam.Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.[39]Dalam kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki rumah yang tidak ditempati. Disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijārah* maka orangbyang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang rumahnya tidak digunakan untuk beberapa

[36] Muhammad ibn Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiny, *Sunan Ibn Majah* (Beirut: Dar Al-Fikr, 1493), 817.
[37] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta : Rajawali, 2010), 121.
[38] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*.....,11.
[39] Ahmad Wadi Muslich, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 320.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus memberi rumah tersebut.

3. **Rukun dan syarat *Ijārah***

Sebagai salah satu transaksi yang umum *ijārah* baru dianggap sah jika terpenuhi rukun dan syarat sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya.

a. Rukun al-*ijārah* terdiri dari

1) *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan.
2) *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.[40]
3) Sigat *Ījāb qabūl* adalah lafadz sewa untuk yang berhubungan dengannya, serta lafadz (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukan yang tersebut. [41]
4) *Ujrah* (upah) adalah imbalan atau balas jasa atas sesuatu yang telah diambil manfaatnya. Pembayaran upah merupakan suatu kewajiban yang harus diutamakan oleh orang yang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan.
5) Manfaat, manfaat dari hasil dari penggunaan aset dalam *ijārah* objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri. adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek akad ini adalah:

a) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.

[40]Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah.*, 171.
[41] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13....*, 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat pelaksanakan.

c) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.

d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan yang akan mengakibatkan sengketa.

f) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.

g) Sewa adalah suatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.

h) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.

i) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

b. Syarat-syarat *ijārah*

Syarat *ijārah* terdiri dari empat macam, yaitu syarat *al-'aqd* (terjadinya akad), syarat *al-nafadh* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah *ijārah* dan syarat lazim.

1) Syarat *mu'jir* dan *musta'jir*

Untuk *mu'jir* dan *musta'jir* atau kedua orang yang berakad, menurut ulama Syafi'iyah Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan beakal.Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka *ijārah* tidak sah.

Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakal itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijārah*. Namun, mereka mengatakan, apabila seseorang anak yang mumayyiz melakukan akad *ijārah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu harus dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.

2) Syarat terjadinya akad

Syarat al-inqad (terjadinya akad, berkaitan dengan ‘aqid, zat akad, dan tempat akad.Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, ‘aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh.Akam tetapi, jika buka barang miliknya sendiri, akad *ijārah* anak mumayyiz, dipandang sah bila diijinkan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi’iyah mensyaratkan orang yang kada harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.[42]Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat *ijārah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan.Dengan demikian, akad anak mumayyiz adalah sah, tetapi tergantung atas keridaan walinya.

[42] Rachmat Syafe’i, *Fikih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia,2004), 126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Syarat pelaksanaan (an-nafadh)

Agar *ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh ‘aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliyah) dengan demikian *ijārah* al-fudul (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijārah*.[43]

4) Syarat sah *ijārah*

a) Kerelaan kedua pihak yang melakukan akad.

Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *ijārah*, maka tidak sah, berdalil surat al-Nisa ayat 29.[44]

يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu.Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyanyang kepadamu” (QS. Al-Nisa:29)[45]

b) *Ijārah* (sewa-menyewa) tidak sah kecuali dari orang yang boleh bertindak (mengurusi harta), dengan berstatus sebagai seorang yang berakal, dewasa, merdeka dan bertindak lurus.

c) Hendaklah keadaan manfaat jasa yang disewakan itu diketahui, karena manfaat jasa tersebut adalah objek yang diakad, maka disyaratkan harus mengetahuinya sebagaimana juak-beli.

---

[43] Ibid.,127.
[44] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*..., 12.
[45] Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Tafsirnya* jilid 2, 154.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d) Hendaklah masa *ijārah* itu diketahui, sehingga tidak sah *ijārah* untuk waktu yang tidak diketahui, karena ia menyebabkan perselisihan.[46]

e) Hendaklah status manfaat jasa merupakan suatu manfaat yang mubah, maka tidak sah *ijārah* atas transaksi perzinaan, nyanyian, dan jual-beli alat-alat permainan (yang melalaikan).

f) Kondisi manfaat jasa bisa diambil secara penuh, sehingga tidak sah *ijārah* atas sesuatu yang manfaatnya tidak bisa diambil, seperti penyewa orang buta untuk menjaga sesuatu yang memerlukan penglihatan.

g) Hendaklah status upah diketahui, karena ia adalah pengganti (alat tukar) dalam transaksi alat tukar menukar, sehingga ia harus diketahui sebagaimana harga (barang dalam jual beli).[47]

h) Hendaklah manfaat yang disewakan adalah milik sah penjual jasa atau diizinkan olehnya, karena *ijārah* adalah jual beli manfaat, maka hal itu disyaratkan dalam transaksi tersebut, seperti jual beli.

5) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman *ijārah* terdiri atas dua hal berikut.

a) Ma'qud'alayh (barang sewaan) terhindar dari cacat

[46] Asy-Syaikh Ali, *Terjemahan Fikih MuyassarPanduan Praktis Fikih dan Hukum Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2015), 389.
[47] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*..., 12.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika terdapat cacat pada ma'qud'alayh (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkanya.

b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijārah* batal karena adanya uzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur.[48]

6) Hal-hal yang wajib dilakukan oleh mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (penyewa)

a) *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak, mu'jir dan musta'jir. Karena *ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan, masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka hal ini boleh membatalkannya.

b) Bayaran atau upah wajib diberikan penyewa berdasarkan akad, orang yang disewa tidak berhak untuk meminta upah setelah menyelesaikan pekerjaannya, kerena orang yang diupah (disewa) dipenuhi bayarannya setelah menyelesaikannya pekerjaannya. Jika yang disewa adalah benda, maka pemiliknya boleh meminta bayaran setelah penyewa mengambil manfaat yang dibutuhkan atau setelah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan selesai

[48] Rachmad Syafe'i, *Fikih Muamalah*..., 128.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masa sewa dengan tanpa adanya penghalang. Karena bayaran adalah ganti, sehingga ia tidak berhak diterima oleh pemilik kecuali dengan diserahkannya apa yang digantikan dengan bayaran tersebut.

c) Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat apa yang ia sewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang ia sewakan. mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan.

d) Orang yang disewa wajib bekerja bersungguh-sungguh dan menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Haram baginya menipu dan berkhianat dalam melakukan pekerjaannya. Selama disewa, ia wajib terus bekerja dan tidak melewatkan sedikitpun waktu dari masa penyewaan tersebut tanpa bekerja. Dan, hendaknya ia bertaqwa kepada Allah dalam melaksanakan kewajibannya tersebut.[49]

e) Penyewa, ketika penyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.

f) Jika seorang yang disewa (upah) jatuh sakit, maka digantikan orang lain, sedangkan bayarannya adalah dari orang yang jatuh sakit tersebut. Kecuali jika telah disepakati bahwa ia harus melakukan sendiri pekerjaan tersebut, maka ia tidak bisa digantikan. Karena

[49]Shaleh al-Fauzan, *Fikih Sehari-hari*..., 486.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terkadang tujuan dari akad *ijārah* tersebut tidak bisa terwujud jika dilakukan oleh orang lain.

g) Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk manfaatnya. Apabila ia mengubungi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebagaian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.[50]

h) Sifat *Ijārah*

Ijārah menurut Hanafiyah adalah akad yang lazim, tetapi boleh di-fasakh apabila terdapat uzur, sebagaimana yang telah diuraikan sebelum ini, sedangkan menurut jumbur ulama', *ijārah* adalah akad yang lazim (mengikat), yang tidak bisa di-fasakh kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya 'aib (cacat) atau hilangnya objek manfaat, mirip dengan akad nikah. Disamping itu, *ijārah* adalah akad mu'awadah, sehingga tidak bisa dibatalkan begitu saja, sama seperti jual-beli.

4. Macam-macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya al-*ijārah* dibagi menjadi dua macam, yaitu al-*ijārah* atas manfaat dan al-*ijārah* atas pekerjaan.

a. Al-*ijārah* atas manfaat yaitu al-*ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat. Akad al-*ijārah* manfaat boleh dilakukan atas manfaat yang

[50]Ibid., 485.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperbolehkan, dan tidak boleh dilakukan atas manfaat yang diharamkan.[51]

b. Al-*ijārah* atas pekerjaan adalah penyewaan yang dilakukan atas pekerjaan tertentu, seperti membangun bangunan, menjahit baju, membawa barang ke tempat tertentu, mewarnai baju, dan sebagainya.[52]

5. **Hal yang membatalkan akad *ijārah***

a. Hilangnya tujuan yang diinginkan dari *ijārah* tersebut. Misalnya seseorang menyewa dokter untuk mengobatinya, namun ia sembuh sebelum dokter memulai tugasnya. Dengan demikian penyewa tidak dapat mengambil apa yang diinginkan dari akad *ijārah*.[53]

b. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur'alaih*),seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).

c. Rusaknya benda yang disewakan. Seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati, menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.

d. Terpenuhnya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur mencegah fasakh. Seperti jika masa *ijārah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai

[51] Wahbah al Zuhaili, *Fikih al Islami wa Adillatuhu,jilid 5*,ter Abdul Hayyie al-Kattani...,413
[52]Ibid., 417.
[53] Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*..., 483

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hak ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa: yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

e. Terjadinya aib pada barang sewaan yang kejadiaanya ditangan penyewa atau telihat aib lama padanya.

f. Penganut-penganut madzhab berkata: boleh memafasakh *ijārah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak memafasakh *ijārah*.[54]

6. **Berakhirnya akad *Ijārah***

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya diganti oleh ahli waris.Demikian juga halnya dengan penjualan objek pejanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya.Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan

[54]Ibid., 485.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perjanjian (fasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.[55]

Para ulama berbeda pendapat mengenai sifat akad *ijārah* yang mengikat kedua belah pihak atau tidak.Ulama Hanafiyah berpendapat akad *ijārah* bersifat mengikat tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad.Adapun jumhur ulama mengatakan bahwa akad *ijārah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tidak bisa dimanfaatkan. Menurut Sayyid Sabiq, akad *ijārah* dapat menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut:

a. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah runtuhnya bangunan gedung.
b. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
c. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
d. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
e. Menurut ulama Hanafiyah apabila ada uzur seperti rumah disita maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat bahwa uzur yang membatalkan akad *ijārah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang.
f. Menurut Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan akad *ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa,

[55] Suhrawardi K. Lubis ,*Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 149.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

g. Secara umum Wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad *ijārah* berakhir berdasarkan sebab-sebab sebagai berikut:

1) Akad *ijārah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa *ijārah* kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *ijārah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *ijārah* dianggap habis ketika sampai pada batas waktunya. Pendapat ini adalah pendapat yang disepakati oleh para fuqaha.

2) Akad *ijārah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Namun ada beberapa pendapat bahwa rusaknya barang tidak dapat membatalkan akad *ijārah*, diantaranya adalah pendapat Ibnul Hasan bahwa *ijārah* tidak batal karena manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi lagi.

3) Akad *ijārah* dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini dikarenakan akad *ijārah* dapat dikatakan sebagai akad tukar menukar sebagai akad *ijārah* dapat dibatalkan seperti halnya jual beli.

4) Akad *ijārah* telah habis atau selesai. Menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak yang berakad adayang meninggal maka akad *ijārah* berakhir, karena walisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat akad *ijārah* terjadi bertahad sehingga orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ada. Namum menurut jumhur ulama akad *ijārah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad yang mengikat seperti halnya akad jual beli.[56]

[56] Wahbah al Zuhaili, *Fiqih al Islami wa Adillatuhu*,jilid 5...,429-432

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

GAMBARAN TERHADAP ALIH FUNGSI RUMAH KONTRAKAN UNTUK BISNIS DI JEMUR WONOSARI SURABAYA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak geografis

Data Monografi Kelurahan Jemurwonosari

a. Alamat Rumah Kontrakan : Jemurwonosari No 152

b. Kelurahan : Jemurwonosari

c. Kecamatan : Wonocolo

d. Nomor Kode : 125604. 1002

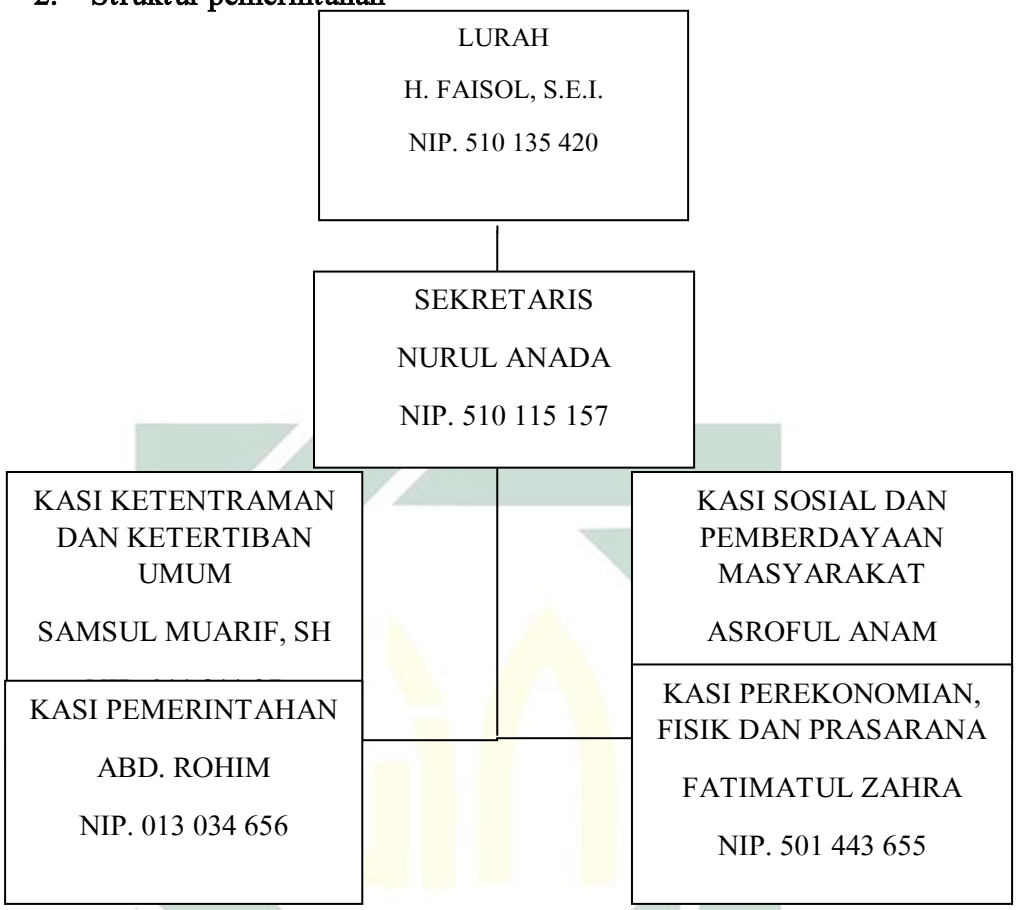
e. Kota Madya Dati II : Surabaya

f. Propinsi Dati I : Jawa Timur

g. Keadaan Data Bulan : January s/d Desember Tahun 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. **Struktur pemerintahan**



Berikut ini uraian tentang jumlah perangkat Kelurahan

Jemurwonosari menurut jabatnya adalah sebagai berikut :

Jumlah perangkat kelurahan :

a. Kepala Urusan : 4 orang

b. Kepala Lingkungan : 7orang

c. Staf : 6 0rang

Adapun tugas dan fungsi perangkat Kelurahan Jemurwonosari Surabaya menurut jabatannya adalah sebagai berikut :

a. Lurah : mempunyai tugas sebagai wewenang pemerintah yang dilimpahkan oleh camat. Untuk menyelenggarakan tugas yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dimaksud pada pasal 5 ayat 1 yaitu lurah mempunyai fungsi sebagai berikut:

1) Melaksanakan kegiatan pemerintahan kelurahan.
2) Melaksanakan pelayanan masyarakat.
3) Peningkatan partisipasi dan swadaya gotong royong masyarakat.
4) Pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan yang dilimpahkan oleh camat.
5) Penyusunan program, penyelenggarakan administrasi, ke tata usaha dan rumah tangga.
6) Pengkoordinasi dan pelaksanaan terhadap jalannya pemerintah kelurahan, pembangunan dan pembinaan masyarakat yang menjadi tanggung jawabnya.[57]

b. Sekretaris Kelurahan : mempunyai tugas membantu kepala kelurahan dibidang pembinaan administrasi dan memberikan pelayanan teknis administrasi kepada seluruh perangkat kelurahan. Untuk menyelenggarakan tugas yang sudah ditetapkan oleh kelurahan bahwasannya sekretaris kelurahan mempunyai fungsi :

1) Penyusun perencanaan, pengendalian dan penyerapan bahwa untuk mengevaluasian pelaksanaanya.
2) Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui *web site* pemerintah daerah.
3) Pengelolaan tata usaha umum, tata usaha kepegawaian serta tata usaha perlengkapan.
4) Pengelolaan urusan keuangan.

[57]H. Faisol, *Wawancara*, Surabaya. 6 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Pelaksanaan urusan rumah tangga.

6) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh lurah.

c. Kasi perekonomian : mempunyai tugas untuk menyelenggarakan tugas yang mengelolahkan perekonomian masyarakat yang mana mempunyai fungsi :

1) Menyusun rencana kerja seksi ekonomi dan pembangunan.

2) Pelayanan masyarakat dibidang perekonomian dan pembangunan.

3) Penyusunan program dan pembinaan administrasi perekonomian dan pembangunan di kelurahan.

4) Pengumpulan, pengelolahan dan pengvaluasian data dibidang perekonomian dan pembangunan.

5) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh lurah.

6) Pembinaan terhadap perkoperasian, pengusaha ekonomi lemah dan kegiatan perekonomian lain dalam rangka meningkatkan kehidupan perekonomian masyarakat.

7) Pengkordinasian pelaksanaan pembangunan serta menjaga dan memelihara sarana dan prasarana lingkungan kelurahan.

8) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh lurah.

d. Kasi kesejahteraan rakyat : mempunyai tugas untuk menyelenggarakan tugas yang di tetapkan oleh kelurahan untuk kesejahteraan rakyat yang mempunyai fungsi :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Penusunan program dan pemberdayaan kesejahteraan keluarga (PKK), karang taruna pramuka dan organisasi masyarakat.
2) Pelayanan kepada masyarakat dibidabg kesejahteraan rakyat.
3) Penyusunan bahan laporan dibidang kesejahteraan rakyat.
4) Pembinaan dalam bidang keagamaan, kesehatan keluarga berencana dan pendidikan masyarakat.
5) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh lurah

3. **Kondisi Demografis Penduduk**

Mayoritas penduduk warga Jemurwonosari Surabaya asli suku Jawa menurut catatan kantor Kelurahan Jemurwonosari Tahun 2019. Untuk mengetahui lebih jelas klasifikasi usia dan jenis kelamin dari jumlah penduduk dapat dilihat berikut ini :

a. Jenis kelamin : -
   Laki-laki : 12. 117 orang
   Perempuan : 11. 634 orang
b. Kepala keluarga : 6. 524 orang
c. Kewarga negaraan : -
   WNI : 24. 647 orang
   WNA : 15 orang
d. Jumlah penduduk menurut usia
   1) Kelompok pendidikan
      a) 04-06 : 3. 887

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) 07-12 : 4. 236

c) 13-19 : 4. 989

2) Kelompok tenaga kerja

a) 20-26 : 3.655

b) 27-40 : 4. 337

3) Sumber data : Monografi Jemurwonosari 2019

a) Kondisi Sosial Keagamaan

b) Jumlah pendudk menurut Agama

(1) Islam : 23. 985

(2) Kristen : 1.322

(3) Khatolik : 87

(4) Hindu : 65

(5) Budha : 203

Dari seluruh jumlah penduduk yang terdapat di catatan kantor kelurahan di Jemurwonosari, sebagian penduduknya penganut agama Islam. Hal ini menunjutkan bahwa Agama Islam yang dianut oleh mayoritas penduduknya sangat berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat, sehingga beragam tradisi yang dilator belakangi ajaran Islam juga sangat sering dilakukan oleh masyarakat.

B. Sewa-menyewa Rumah Kontrakan di Jemurwonosari Surabaya bagi Mahasiswa

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri melainkan membutuhkan satu sama yang lain untuk dapat memenuhi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kebutuhan hidupnya. Dalam konteks inilah terjadinya hubungan antar manusia dengan manusia yang lain, dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik kebutuhan individu maupun sosial. Hubungan manusia satu sama yang lain dalam melakukan perbuatan dengan orang-orang lain, disebut dengan *mu'āmalah*.

Dari praktek sewa-menyewa itu harus sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum Islam karena dalam hukum Islam harus pengedepankan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi, dan saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan antara yang satu dengan uang lain. Prinsip dasar syariah tersebut seharusnya dapat menjadi koridor dalam bermuamalah.Hal demikian supaya tujuan dari kegiatan muamalah tersebut tercapai.bahwa orang yang melakukan praktek sewa-menyewa rumah kontrakan bagi mahasiswa di Jemur Wonosari Surabaya mayoritas adalah Agama Islam. Namun dalam prakteknya masih banyak diantara mereka yang menyimpang dari aturan-aturan hukum Islam, baik dari segi akad maupun penggunaan atau pemanfaatan rumah kontrakan dan hal-hal yang lain. Seperti yang terjadi di salah satu rumah yang awal akadnya adalah sewa - menyewa dan di dalam akadnya dijelaskan bahwa rumah yang di kontrakan tidak boleh dijadikan usaha dan semacamnya yang menghasilkan uang, tetapi keyataanya rumah tersebut dikontrakan lagi pada orang lain oleh si penyewa tanpa pengetahuan dari si pemilik rumah tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Seperti yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, bahwa terjadinya akad sewa-menyewa rumah kontrakan bagi mahasiswa, terjadinya dengan proses yang sangat sederhana sekali berawal dengan *Ijāb Qobul* yang hanya mengucapkan *Sighat* seperti berikut ini, penyewa : pak / ibu pemilik, lalu yang menyewakan menjawab iya 21.000.000 setahun.[58]

Akibat dari sederhananya akad sewa-menyewa rumah kontrakan bagi mahasiswa sehingga tidak sedikit mahasiswa yang mengeluh dengan adanya peraturan yang mengharusakan mahasiswa membayar penuh selama setahun, aturan ini sudah disebutkan pada awal melakukan akad/perjanjian sebelumnya.[59]

Dalam hal ini pihak yang menyewakan rumah kontrakan beralasan pembayaran penuh tersebut sebagai pembayaran jasa penitipan barang, karena selama liburan barang-barang mahasiswa masih ada dirumah kontrakan meskipun rumah tersebut tidak ditempati.

Transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan bagi mahasiswa di Jemurwonosari Surabaya, terjadinya karena ada beberapa faktor, diantaranya adalah:

1. **Faktor Sosial Pendidikan**

   Kampus memiliki potensi untuk menanamkan nilai pembangkangan di masyarakat, faktor pendidikan menjadi yang terpenting karena masyarakat Jemurwonosari sebagian besar

[58]Ririn Apriliyana, *wawancara*, Surabaya. 11 Mei 2019
[59]Asroful Anam, *wawancara*, Surabaya. 13 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengenyam pendidkan yang bersifat khusus (Agama). Hal ini menjadi alasan kenapa sampai terjadi ketidak jelasan akad atau perjanjian diawal tadi, juga menjadi alasan karena pada umumnya masyarakat kurang mengerti arti pentingnya Implementasi Undang-undang pelindungan Konsumen.

2. **Faktor Sosial Ekonomi**

Segala aktivitas penggunaan suatu produk yang dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhannya, jika dilihat dari lokasi Jemurwonosari sangat dekat dari kampus Uin Sunan Ampel Surabaya, sehingga peluang bagi masyarakat Jemorwonosari untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana bagi mahasiswa yang belajar di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi mahasiswa asalnya jauh dari kampus Uin Sunan Ampel Surabaya, seperti menyediakan rumah kontrakan. Hal ini menjadi faktor yang merupakan kebutuhan tambahan warga Jemurwonosari Surabaya.

3. **Faktor Kesempatan**

Lingkungan sosial masyarakat, kondisi lingkungan masyarakat tempat tinggal mahasiswa yang mempengaruhi belajar mahasiswa, dekatnya kampus dengan lokasi penelitian membuat warga Jemurwonosari menjadikan kesempatan sebagai peluang bisnis dengan membuat fasilitas mahasiswa berupa rumah kontrakan sebagai tempat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tinggal mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau.[60]

4. Subjek dan Objek Sewa-menyewa Rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya

a) Subjek sewa-menyewa

Adapun subjek (pelaku) yang terlihat dalam transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan bagi mahasiswa adalah sebagai berikut :

1) Orang yang menyewakan (pemilik rumah kontrakan)

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, pemilik rumah kontrakan menyewakan rumah tersebut kepada mahasiswa yang tinggal dan menetap sementara di wilayah Jemurwonosari adalah mencapai 7 orang namun pemilik rumah kontrakan yang dijadikan narasumber oleh penulis hanya 5 orang.[61]

2) Penyewa (Mahasiswa)

Persetujuan dimana sebuah pembayaran yang dilakukan atas penggunaan suatu rumah kontrakan bagi mahasiswa, menginat pentingannya tempat tinggal bagi mahasiswa baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau yang jaraknya sangat jauh dari kampus, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau

[60]Abbas, *wawancara*, Surabaya. 8 Mei 2019
[61]Zain, *wawancara*, Surabaya 7 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

harganya bagi mahasiswa, yaitu 21.000.000 setahun. Dari data yang penulis peroleh dilapangan, mayoritas mahasiswa yang dari luar kota mencari rumah kontrakan di wilayah Jemurwonosari yang paling dekat dengan kampus, supaya tidak terlambat jalan ke kampusnya, yaitu wilayah Jemurwonosari tempatnya antara RW II-III dan kebanyakan mereka berasal dari luar kota maupun luar pulau. Berdasarkan penelitian tersebut yang dilakukan oleh penulis banyaknya mahasiswa menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari adalah mencapai 7 orang namun pemilik rumah yang di kontrakan yang dapat di wawancarai hanya 5 orang.[62]

a) Objek sewa-menyewa

Yang dijadikan objek pesewaan adalah rumah kontrakan milik sendiri dengan luas kurang lebih 7 X 12 meter persegi, sebagaimana data yang telah penulis peroleh dilapangan.

5. Proses akad sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya

1) Akad

Akad di sini adalah merupakan perjanjian atau kesepakatan antara kedua belah pihak dengan ungkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewa rumah

[62] Rozy, wawancara, Surabaya 7 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kontrakan bagi mahasiswa antara pemilik rumah kontrakan dengan penyewa (mahasiswa) yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Akad yang digunakan dengan cara melakukan akad diantara keduanya adalah dengan mengucapkan *Ijāb* dan *Qobul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak melangsungkan adanya untuk membuktikan bahwa rumah kontrakan tersebut benar-benar di sewa.

Mengenai bahasa yang dipakai dalam saat melakukan *Ijāb* dan *Qobul* adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama yang lain diantara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *Ijāb* dan *Qobul* nya menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu menggunakan bahasa Madura, maka yang digunakan adalah bahasa Madura, jadi melakukan *Ijāb* dan *Qobul* melihat situasi keadaan.

Bentuk ungkapan akad sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut dapat penulis berikan contoh : penyewa (mahasiswa) berkata kepada pemilik rumah kontrakan "pak/ibu saya mau ngontrak rumah di sini" kedmudian ungkapan qobul yang dilontarkan sang pemilik rumah kontrakan sangat singkat sekali "iya boleh kamu ngontrak rumah di sini asalkan bayar uang sewaan RP 21.000.000

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

setahunnya" ada perjanjian yang detail baik dengan larangan maupun dengan kewajiban dalam ikatan perjanjian kontrak selama menyewa diantaranya :

a) Harus lunas pembayaran selama 2 bulan
b) Listrik perbulan bayar sendiri
c) Tidak boleh ada barang yang rusak
d) Tidak boleh membawak cewek ke dalam kamar
e) Tidak boleh di sewakan lagi kepada orang lain
f) Tidak boleh dibuat bisnis
g) Jaga kebersihan rumah[63]

6. **Proses Tawar-menawar**

Dalam sewa-menyewa perlu adanya tawar-menawar seperti jual-beli, dari penyewa meminta harga 25.000.000 pertahun, habis itu dari menyewa meminta harga sewa rumah tersebut di turunkan seharga 20.000.000 akhirnya jadi sewa-menyewa rumah itu seharga 21.000.000 didalam sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya terjadinya tawar-menawar harga sewa rumah kontrakan tersebut.[64]

7. **Pembayaran Harga Sewa**

Dari hasil pengamatan penulis, cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan rumah kontrakan bagi mahasiswa di Jemurwonosari Surabaya pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal tempati rumah sampai 2 bulan tempati rumah tersebut.

[63]Fahri, wawancara, Surabaya.10 Mei 2019
[64]Maimun, wawancara, Surabaya.11 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuan asalkan tidak melebihi jangka waktu 2 bulan.[65]

C. Mekanisme Alih Fungsi Rumah Kontrakan

Pada mulanya si pemilik rumah menyewakan rumahnya kepada pihak A dengan perjanjian tidak boleh menjadikan rumah tersebut untuk keperluan lain maupun bisnis. Namun ternyata pihak A mengalih fungsikan rumah kontrakan tersebut untuk digunakan sebagai indent kos (kos harian). Pihak A memanfaatkan rumah kontrakan tersebut ketika ada peluang yang bisa menghasilkan uang seperti adanya BIMTES (ujian penerimaan mahasiswa baru) maupun acara-acara lainnya.

[65] Ainul Yakin, wawancara, Surabaya. 12 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI RUMAH KONTRAKAN UNTUK BISNIS DI JEMUR WONOSARI SURABAYA

A. Analisis Praktek Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis di Jemur Wonosari Surabaya

Pada dasarnya setiap manusia dimuka bumi ini merasa perlu namanya bantuan dari orang lain dan tidak sanggup jika berdiri sendiri. Hal itu yang dimaksudkan untuk kelangsungan hidup manusia dengan sejahtera, dalam kehidupan manusia pasti membutuhkan bantuan orang lain seperti memfasilitasi rumah kontrakan buat mahasiswa yang marantau dari luar jawa.

Akad atau transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahanan kepemilikan atas barang itu sendiri dana atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan jasa (upah).

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual,* yakni perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'jir)* berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Praktik sewa-menyewa rumah kontrakan Jemur Wonosari diwajibkan melakukan pembayaran setengah dari harga sewa yang berjumlah 21.000.000, dengan menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran rumah kontrakan 7x12 dan jangka waktu penempatan setahun berserta mengisi data diri di dalam formulir yang disediakan oleh pemilik rumah kontrakan dengan persyaratan berupa fotocopy KTP, foto 3x4 (2 lembar) yang akan digunakan untuk jaminan rumah kontrakan.

Hal ini hampir sama dengan permasalahan indekos bagi mahasiswa di Jemur Wonosari yang mana peraturannya itu sebelum masuk kos" harus bayar terlebih dahulu sebelum menempati rumah tersebut, jika sudah membayar indekos boleh ditempati langsung dan jangka waktu pembayaran kosan itu 1 hari sedangkan rumah kontrakan paling lambat pembayaran 2 bulan pas ketika sudah tempati rumah tersebut.

Jika disandingkan dengan permasalahan yang terjadi pada praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari dimana pada saat melakukan akad sudah disepakati letak rumah yang akan disewakan, setelah para penyewa mendapatkan rumah kontrakan mereka langsung menempati rumahnya.

Jadi sesuai dengan analisis diatas, praktik alih fungsi rumah kontrakan yang berada di Jemur Wonosari Surabaya belum sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Hal ini dikarenakan pihak A selaku penyewa telah melanggar perjanjian yakni mengalih fungsikan rumah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang dikontraknya untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis di Jemur Wonosari Surabaya.

Al-*ijārah* adalah suatu jenis akad yang berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan adalah akad *Ijārah* yang mana bisa mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[66] Manakala sewa-menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak untuk mengambil manfaat. Dan orang yang menyewakan berhak pula untuk mengambil upah, karena akad ini adalah *mu'awadhad* (penggantian).[67] Pada sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari menggunakan akad *Ijārah*, perjanjian ini antara penyewa rumah kontrakan dengan pemilik rumah kontrakan. Penyewa memberikan upah atas fasilitas *ijārah* yang disediakan rumah kontrakan berupa uang sewa yang di dalam akad dibayar sejumlah 21.000.000 selama setahun menempati rumah kontrakan sesuai dengan ketetapan yang disepakati bersama pada awal akad.

Secara hukum Islam *ijārah* merupakan akad yang mengikat *(al-'aqd al-lazim)*, adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan

[66]Sayyid sabiq, *FikihSunnah* 13 Terj, Kamaluddin A. Marzuki…, 7.
[67]Ibid., 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa ada setujuan dari pihak lain. [68]

Dalam sebuah transaksi harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan, begitu juga pada pembiayaan *Ijārah*, salah satu ketentuannya adalah memenuhi semua rukun *Ijārah*. Para ulama sepakat bahwa rukun *Ijārah* sebagai berikut :

1) Adanya pihak yang melakukan akad.

   Pihak yang melakukan akad terdiri dari '*ajir* dan *musta'jir* yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah.'*Ajir* adalah orang yang menerima upah atas pekerjaan yang dilakukan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberi upah atau penyewa jasa.Dalam hal ini penyewa sebagai *musta'jir* atau pihak yang menyewa dan orang yang menempati rumah kontrakan sebagai '*ajir* pihak yang memberikan sewa.[69]

2) *Ma'qūd* '*alayh* (objek perjanjian/sewa) *Ma'qūd* '*alayh* adalah barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserah terimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserah terimakan. Rumah kontrakan sebagai piohak yang menyewakan, memberikan

[68] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*…, 80.
[69] Rahmad Syafe'I, *Fikih Muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 124.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

fasilitas *ijārah* berupa pemanfaatan rumah kontrakan kepada penyewa sebagai tempat tinggal.[70]

3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah atau imbbalan, penyewa membayar rumah kontrakan seharga 21.000.000 setahun paling lambat untuk membayar 2 bulan pas ketika rumah tersebut ditempati sesuai dengan kesepakatan awal. Hal ini sesuai dengan hadist dibawah ini:

عن عبد الله بن عمر قال قال رسول الله صَلَي الله عليه وسلم أعْطوا الْأَ جِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُه

"Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah Saw pernah bersabda, "berilah upah kepada para pekerja sebelum keringgatnya mengering." (H.R. Ibn Majah)[71]

4) *Sighat* (*ijāb* dan *qabūl*)

Sighat yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijāb* dan *qobul*. *Ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *al-ijārah*. Sedangkan *qobul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musra'jir*) untuk pemenerimaan dari kehendak dari pihak petama, yaitu setelah adanya *ijārah* .perjanjian antara penyewa rumah kontrakan dengan orang yang menyewakan rumah kontrakan untuk ditempati.[72]

---

[70] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*: *Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pres, 2016), 13.
[71] Ibid., 318.
[72] Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2005), 116-117.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam penerapannya sewa-menyewa yang terjadi di Jemurwonosari memenuhi rukun *ijārah*, selain harus memenuhi rukun sewa-menyewa juga harus sesuai dengan syarat *ijārah* yang pertama, kerelaan dua pihak yang melakukan akad. Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *ijārah*, maka tidak sah. Kerelaan kedua belah pihak bisa diukur dengan saling butuhnya kedua belah pihak. Manfaat yaitu dari sesuatu barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.[73]

Sesuai dengan surat al-Nisa ayat 29.[74]

يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu.Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyanyang kepadamu." (QS. Al-Nisa:29)[75]

5) Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.[76] Manfaat dari hasil penggunakan aset dalam *ijārah* objek kontrak yang harus dijalanin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan asset itu sendiri. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek akad ini adalah :

[73] Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 171.
[74] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah13*…, 12,
[75] Kementrian Agama RI,…, 153.
[76] Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(a) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

(b) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.

(c) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.

(d) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktu yang ditentukannya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.

(e) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

(f) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.

(g) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.

(h) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.

(i) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik asset sebagai pembayaran atas manfaat.

Berdasarkan analisis diatas, dapat diketahui bahwa praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya tidak sesuai dengan hukum Islam. Karena dalam rukun *ijārah* yakni pada *sīghat* (*ijāb* dan *qabūl*) tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, *musta'jir* mengalih fungsikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rumah yang dikontraknya tersebut untuk dijadikan indent kos (kos harian) untuk memperoleh keuntungan padahal hal tersebut sudah dilarang oleh pihak *mu'jir*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BABV
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab yang telah diuraikan penulis sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik alih fungsi rumah kontrakan yang berada di Jemur Wonosari Surabaya belum sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Hal ini dikarenakan pihak A selaku penyewa telah melanggar perjanjian yakni mengalih fungsikan rumah yang dikontraknya untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut.
2. Menurut analisis hukum Islam, dapat diketahui bahwa praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari tidak sah. Hal ini dikarenakan dalam rukun *ijārah* yakni pada *sīghat* (*ijāb* dan *qabūl*) tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, *musta'jir* mengalih fungsikan rumah yang dikontraknya tersebut untuk dijadikan indent kos (kos harian) untuk memperoleh keuntungan padahal hal tersebut sudah dilarang oleh pihak *mu'jir*.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan diatas, maka dibawah ini beberapa saran yang dapat penulis sampaikan:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Diharapkan bagi mereka yang berkait dalam praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Jemurwonosari Surabaya, tentunya warga Jemurwonosari yang beragama Islam jangan sampai terjadi perselisihan dan merugikan antara satu sama yang lain.
2. Diharapkan kepada seluruh mahasiswa yang mau kos atau ngontrak rumah harus itu peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemilih rumah tersebut tanpa terkecuali.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abu Ahmadi dan Halid Narbuko *, Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 1997*,).*

Ali, Asy-Syaikh.TerjemahanFikihMuyassar, *PanduanPraktisFikihdanHukum Islam* (Jakarta: DarulHaq, 2015).

Ali, Zanuddin. *HukumPerdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika,2006).

Anwar, Syamsul. *HukumPerjanjianSyariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindoPersada, 2010).

Ascarya*, Akad dan Produk bank Syariah, (Jakarta : Rajawali Pers,* 2013*).*

Azam Al Hadi, Abu. *FiqihMuamalahKontemporer* (Sidoarjo: CV CahayaIntanXll, 2014).

Basyir, Ahmad Azhar*. Asas-asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam) (Yogyakarta : UII Press,* 2000*).*

Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial : Format- format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabya: Airlangga University Press, 2001).

Departemen Agama RI, Al-Quran dantafsirnya, jilid 7 (Jakarta: WidyaCahaya, 2011).

Djazuli*, Kaidah-KaidahFiqihHukum Islam dalamMenyeleseikanMasalah-Masalah yang Praktis (Jakarta: Kencana,* 2006*).*

Fatmah*, Kontrak Bisnis Syariah, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Press,* 2014*).*

Farida, Luluk. *Tinjuan Hukum Islam Terhadap Pemancingan Ikan Bandeng Berhadiah di Pantai Ria Kenjeran Surabaya,* (Skripsi- IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2001).

Fauzan, Shaleh. *Fikihsehari-hari*, terjAbddulhayyie al-Kattani (Jakarta: GemaInsasi Press,2005).

Ghazaly, AbdurRahman. *FiqihMuamalat* (Jakarta: KencanaPrenada Media Group, 2010).

Haroen, Nasrun.*FiqihMuamalah,* (Jakarta: Gaya Media Ptata,).

Hidayat, Taufik. *Tinjuan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan BuyBack Surat Urang Negara di Bank Indonesia Surabaya*, (Skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya,2015).

Ibnu, Al-HafidzHajar as-Qalani, BulughulMaramTerj, HamimThohariIbnu M Dalimi (Jakarta, PT Gramedia).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Iqbal Hasan.M, *Metodologi Penelitian Aplikasinya* (Bogor : Ghalia Indonesi, 2002).

Karim, Helmi. *FiqihMuamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993).

KarnaendanHendriTanjung*, Bank SyariahTeori, PraktikdanPerananannya, (Jakarta : Celestial Publishing,* 2011*).*

Kementrian Agama RI, Al-Quran danTafsirnyajilid 2 (Jakarta: WidyaCahaya, 2011).

Kementrian Agama RI, Al-Quran danTafsirnyajilid 2, 153.

K. Lubis ,Suhrawardi. *HukumEkonomi Islam*, Cet. 1 (Jakarta: SinarGrafika, 2000).

Margono, *MetodelogiPenelitianPendidikan* (*Jakarta*: RinekaCipta, 2011).

Mardalis, *Metode Penelitian* (Jakarta :Bumi Aksara, 1995).

Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013).

Muhammad*, Pemikiran Ekonomi Islam (Yogyakarta : Ekonosia,* 2003*).*

Remy, Sj Sutan. *Perbankan Islam*,(Jakarta, PT. Pustaka Utama Grafiti, 1999).

Rianto Nur, M Rianto AL Ari.*, Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktek*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015).

Rozalinda, *FikihEkonomiSyariah: PrinsipdanImplementasinyapadaSektorKeuanganSyariah* (Jakarta: RajawaliPres, 2016).

Sabiq, Sayyid. *FiqihSunnah*(Jakarta: Pena PundiAksara, 2008).

Sahrani, Sohari. dan Abdullah, Ru'fah. *FikihMuamalah*.

Shalih al-Munajjid, Muhammad.*IntisariFikih Islam*, NurulMukhlisin (Surabaya: FitrahMandiri Sejahtera,2007).

Syafe'i, Rachmat. *FikihMuamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia,2004).

Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Teori dan Praktek*, (Jakarta, Gema Insani Pres: Tazkia Cendekia, 2001).

Sutan,RemySjahdeini*. Perbankan Syariah Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya, (Jakarta : Kencana,* 2014*).*

Umam, Khotibul*. Perbankan Syariah dasar-dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia, (jakarta : Rajawali Pers,* 2016*).*

WardiMuslich, Ahmad. *FiqihMuamalah* (Jakarta: Amzah, 2013).

Qolbiyah, Sofiyatul. *Tinjauan Fatwa DSN terhadap Ujrah Talangan Haji yang melebihi tempo di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Cabang Dukun Gresik Jawa Timur* (Skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya, 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yazid, Muhammad. *Ekonomi Islam (Surabaya: Imtiyaz,* 2016*).*

Zuhaili, Wahbah. *Fikih al IslamiwaAdillatuhu,jilid 5*, (terj) Abdul Hayyie al-Kattani.

Wawancaradengan H. Faisol, ketuaKelurahanJemurwonosaritgl 6 Mei 2019

WawancaradenganIbuRirinApriliyana, pemilik (rumahkontrakan) tgl 11 Mei 2019

WawancaradenganAsrofulAnam, mahasiswa yang menyewa(rumahkontrakan) tgl 13 Mei 2019

Wawancaradengan Bapak Abbas, pemilik (rumahkontrakan) tgl 8 Mei 2019

Wawancaradengan Mas Zain, mahasiswa yang menyewa (rumahkontrakan) tgl 7 Mei 2019

Wawancaeadengan Mas Rozy, mahasiswa yang menyewa (rumahkontrakan) tgl 7 Mei 2019

wawancaradenganFahri, mahasiswa yang menyewa (rumahkontrakan) tgl 10 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id